ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

Anlage 2

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN

»BAHNHOF- / WILHELMSTRASSE«

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 werden folgende

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	**Rechtsgrundlagen**	1
2.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.3	Bauweise	2
2.4	Höhe der baulichen Anlagen	3

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1.1 Mischgebiet (MI)
§ 6 BauNVO

zulässig sind:
gem. § 6 (2) BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind:
gem. § 1 (5) BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

nicht zulässig sind:
gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

Gemäß Einschrieb im Lageplan.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Festgesetzt wird »abweichende«, inhaltlich wie offene Bauweise, wobei die Längenbeschränkung auf 50 m entfällt.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die maximalen Höhen von Gebäuden, baulichen Anlagen und Einrichtungen, sind auf die im zeichnerischen Teil festgesetzten Maße begrenzt.

Zur Unterbringung technischer Anlagen und Aufbauten sind punktuelle Überschreitungen bis max. 3,0 m zulässig.

2.5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 2 und § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

2.5.1 Leitungsrechte

Auf Flächen, die mit einem Leitungsrecht belegt sind, dürfen keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen, auch wenn diese genehmigungsfrei sind, errichtet werden.

2.5.2 Sichtfelder

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind die im Lageplan festgesetzten »Sichtfelder« von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und sonstigen baulichen Anlagen, Einfriedungen, Stellplätzen und Aufschüttung von mehr als 0,80 m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberkante der Straße, freizuhalten.

2.6 Flächen für das Erhalten, Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

2.6.1 Pflanzfestsetzung PFF 1, privat

Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, gem. Darstellung im zeichnerischen Teil. Die dargestellten Pflanzstandorte können den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Nebenanlagen die wie Gebäude wirken sind auf den mit PFF 1 festgesetzten Flächen und Standorten nicht zulässig.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB; § 10 (1) LBO

2.7.1 Pflanzfestsetzung PFF 2, privat

Entlang dem offenen Gewässerlauf sind

- vorhandene Gehölze zu erhalten
- zusätzliche Gehölze zu pflanzen.

Nebenanlagen die wie Gebäude wirken sind auf den mit PFF 2 festgesetzten Flächen und Standorten nicht zulässig.

2.8 Nebenanlagen und Garagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO

Nebenanlagen und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, unter Beachtung der Ziffer 2.5, 2.6 und 2.7, der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2.9 Allgemeines Zufahrtsverbot

Gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DENKMALSCHUTZ

3.1 Archäologische Denkmalpflege (§ 9 (6) BauGB)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, **Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch sind wir hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Bergbau

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung »Lauffener Grubenfeld IV«, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium.

Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fand im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), würde Schadenersatz nach §§ 115 ff BBergG geleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.

4. KENNZEICHNUNGEN

4.1 Flächen, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (§ 9 (5) Nr. 3 und § 9 (6) BauGB)

Im Rahmen der »Flächendeckenden historischen Erhebung von altlastenverdächtigen Flächen« wurde im Plangebiet ein Altstandort erfasst.

Der Altstandort wurde mit dem Handlungsbedarf »B-Belassen« vorklassifiziert.

Bei Veränderungen der Situation am Standort (z. B. Abbrucharbeiten, Auf- und/oder Abgrabungen ist eine erneute Gefahrenbeurteilung erforderlich. Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine orientierende Voruntersuchung erforderlich.

5. HINWEIS

5.1 Lärmschutz

Der Straßenbaulastträger (B 27) ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Bauherren im Plangebiet müssen auf eigene Kosten ein Lärmschutzgutachten erstellen lassen, um eventuelle Lärmschutzmaßnahmen ergreifen zu können.

5.2 Geologie

5.2.1 Geotechnik

Unter einer bindigen Verwitterungsdecke unbekannter Mächtigkeit stehen Gesteine des Unterkeupers (ku) an. Örtlich muss mit Verkarstungserscheinungen gerechnet werden, die sich aus dem unterlagernden Oberen Muschelkalk (mo) hochpausen können.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizontes, bei Antreffen von verkarstungsbedingter Fehlstellen oder Veränderungen in der ansonsten annähernd horizontalen Schichtlagerung u. dgl.) wird empfohlen, frühzeitig ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

5.2.2 Grundwasser

Bei der eventuell geplanten Anlage von Erdwärmesonden besteht die Gefahr des stockwerksübergreifenden Grundwasserflusses, da mehrere Grundwasserstockwerke in der Tiefe vorhanden sind. Die Bohrungen sollten daher mit einer durchgehenden Ringraumabdichtung versehen werden.

Aufgestellt:

Deißlingen, den 20.02.2001



.....
(W. Wesner)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 19.4.2002



.....
(W. Wesner)
Bürgermeister

1. Fertigung

Anlage 9

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN »BAHNHOF- / WILHELMSTRASSE«

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 werden folgende

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

aufgestellt:

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	**Rechtsgrundlagen**	1
2.	**Örtliche Bauvorschriften**	2
2.1	Dachformen, Dachneigungen	2
2.2	Einfriedungen	2
2.3	Niederspannungsfreileitungen, Fernmeldeleitungen	2
2.4	Regenwasserableitung	2
2.5	Private Stellplätze	2

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN
» Bahnhof- / Wilhelmstraße «

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.2000 (GBl. 2000 S. 760).

1.2 Verordnung über schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999, aufgrund von § 45b Abs. 3 Satz 3 WG (durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 16. Juli 1998, GBl. 422).

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1 Dachformen, Dachneigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Gemäß Einschrieb im Lageplan.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zulässig sind:

Zäune mit Heckeneinpflanzung bis max. 1,2 m Höhe.

Nicht zulässig sind:

Einzäunungen entlang des offenen Gewässers sowie entlang der Bahnhof- und Wilhelmstraße.

2.3 Niederspannungsfreileitungen, Fernmeldeleitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln.

2.4 Regenwasserableitung (§ 74 (3) Nr. 2)

Die anfallenden unverschmutzten Regenwässer sind separat dem »Vorfluter Neckar« zuzuleiten.

2.5 Private Stellplätze

Private Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenabschluss auszubilden, sofern kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umganges mit wassergefährdenden Stoffen gegeben ist.

Aufgestellt:

Deißlingen, den 20.02.2001



.....
(W. Wesner)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 19.4.2002



.....
(W. Wesner)
Bürgermeister

1. Fertigung

Anlage 3

GEMEINDE DEISSLINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

BEBAUUNGSPLAN »BAHNHOF- / WILHELMSTRASSE«

BEGRÜNDUNG

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

1.1 Allgemeines, Bestand

1.2 Künftige Entwicklungsformen

2. Abgrenzung des Plangebietes

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

3.1 Flächennutzungsplan

4. Lage in der Ortschaft

5. Planungsinhalte

5.1 Allgemein

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.4 Bauweise

6. Altlasten

7. Verkehr

7.1 Fahrverkehr

7.2 Ruhender Verkehr

7.3 Fußgänger

8. Versorgung und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

8.2 Abwasserableitung

8.3 Abwasserreinigung

8.4 Stromversorgung, Fernmeldetechnik

9. Örtliche Bauvorschriften

10. Voraussichtliche Kosten und Finanzierung

11. Zeitliche Realisierung

12. Planstatistik

12.1 Flächengliederung

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Allgemeines, Bestand

Die Gemeinde beabsichtigt für den innerörtlich zentral gelegenen Bereich Bahnhof-/Wilhelmstraße einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Entsprechend der im Umfeld vorhandenen Nutzungscharakteristik sieht die Planung für das Areal die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO vor.

Nachdem die im Planbereich ursprünglich bestehenden Gebäude abgerissen wurden, sollen mit der Planung gemischte Nutzungsformen ermöglicht werden.

Derzeit wird das Planareal als Weidefläche für Pferde genutzt.

1.2 Künftige Entwicklungsformen

Entsprechend der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im direkt angrenzenden Umfeld sieht die Planung die Festsetzung eines Mischgebietes vor.

Das im westlichen Planbereich angrenzende Gewerbegebiet erfährt durch diese Festsetzung einen geordneten Übergang zur Ortslage.

Mit den bestehenden Erschließungsanlagen ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Im Zuge einer Planrealisierung wird jedoch ein Ausbau der Wilhelmstraße, über das bisherige Maß hinaus, erforderlich.

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Die Abgrenzung des Plangebietes ist so festgesetzt, dass die Bewältigung der insgesamt anzurechnenden Konflikte innerhalb des Planareales bewältigt werden können.

Im Lageplan (zeichnerischer Teil) ist der Geltungsbereich dargestellt.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil ist für den Planbereich »Allgemeines Wohngebiet (WA)« dargestellt.

Im Zuge der derzeitigen Neuaufstellung dieses Flächennutzungsplanes wird für das Areal »Mischgebietsnutzung« dargestellt.

Die Gemeinde hat den hierfür erforderlichen Antrag bei der Verwaltungsgemeinschaft gestellt. Damit verläuft das Bebauungsplanverfahren parallel zur Neufassung des Flächennutzungsplanes.

4. LAGE IN DER ORTSCHAFT

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesstraße B 27, die die gesamte Ortslage in zwei Teilbereiche aufspaltet.

Durch das Angrenzen an den Auffahrts - Abfahrtsteil zur B 27 ist das Planareal über die Bahnhofstraße direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Diese Lage zur B 27 prägt weitgehend im Hinblick auf Lärmvorbelastungen die dortige Situation.

Die umgebenden Nutzungsformen selbst liegen innerhalb der Bandbreite einer typischen Mischnutzung.

5. PLANUNGSINHALTE

5.1 Allgemein

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung schafft die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen der künftigen Mischgebietsnutzung.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt.

Mit den hierbei festgesetzten Zulässigkeiten ist sichergestellt, dass die erforderliche Verträglichkeit mit den Nutzungsarten des angrenzenden Umfeldes erreicht wird.

Insgesamt sind die Nutzungsformen so festgesetzt, dass die erforderliche Charakteristik eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO erhalten bleibt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den erforderlichen Ausformungen künftiger Nutzungsmöglichkeiten.

Einschränkungen künftiger Bauvolumen und hierbei insbesondere künftig gewollter Höhenentwicklungen, erfolgen im Hinblick auf den angrenzenden Gebäudebestand.

5.4 Bauweise

Im Planbereich wird »abweichende Bauweise« festgesetzt, die inhaltlich einer »offenen Bauweise« entspricht, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

6. ALTLASTEN

Die Thematik »Altlasten« bedarf im Rahmen der Festsetzungen und insbesondere der Planbegründung der planerischen Bewältigung und wird in den Abwägungsprozess mit einbezogen.

Im Rahmen der »Flächendeckenden historischen Erhebung von altlastverdächtiger Flächen« wurde im Plangebiet ein Altstandort erfasst.

Der Altstandort wurde 1995 mit dem Handlungsbedarf B-Belassen vorklassifiziert/bewertet. D. h. aus fachtechnischer Sicht der Altlastenerkundung wurde die Fläche zunächst von der weiteren Bearbeitung zurückgestellt; erst bei Veränderungen der Situation am Standort (z. B. Abbrucharbeiten, Auf- und Abgrabungen) war eine erneute Gefahrenbeurteilung für erforderlich gehalten worden.

Nachfolgend sind die Ergebnisse der Erhebung aus fachlicher Sicht dargestellt. Ggf. müssen die Aussagen bzgl. der baurechtlichen Notwendigkeit modifiziert werden.

AS - Wilhelmstraße 30 (01746)

Branchen: Ölmühle
Gipsmühle, Gipsbrennerei
Schreinerei
Mechan. Werkstätte, Automatendreherei
Fassondreherei
Metallverarbeitung

Derzeit wird das Areal als Brachfläche/Koppel genutzt.

De Gemeinderat hat in seinem Abwägungsprozess das Ergebnis der vorliegenden Altlastenerkundung eingestellt. Dies bedeutet, dass im Hinblick auf die neu auszuweisenden Bauflächen für die Verdachtsfläche eine weitere orientierende Untersuchung durchgeführt werden soll.

Art und Umfang dieser weiteren Untersuchung erfolgt in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.

7. VERKEHR

7.1 Fahrverkehr

Im Zuge der Planrealisierung erfolgt eine Neuausformung der Wilhelmstraße für den östlichen Teilbereich. Damit wird sichergestellt, dass dieses Straßenstück, gemeinsam mit der Bahnhofstraße, das prognostizierte Fahraufkommen sicher und leicht bewältigen kann.

Zur Vermeidung von unerwünschten Querfahrten zur bestehenden Bahnhofstraße wird auf die gesamte Grundstücksfront ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Diesen Sicherheitsaspekt hat der Gemeinderat in seiner Abwägungsdiskussion höher gewichtet als den Komfort durch zusätzliche Andienungsmöglichkeiten.

7.2 Ruhender Verkehr

Zusätzlich zu den Möglichkeiten Stellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen, sieht die Planung die Festsetzung einer separaten Stellplatzanordnung vor.

Mit dieser Vorgabe entspricht die Planung den Belangen des ruhenden Verkehres, da entlang der Bahnhofstraße keine Parkierungsmöglichkeiten angeboten werden sollen.

7.3 Fußgänger

Zur besseren Führung der Fußgänger wird der Gehweg am westlichen Rand der Bahnhofstraße verlängert.

Diese Planungsvorgabe stellt einen wesentlichen Beitrag für die Sicherheit des dort vorhandenen und künftig zu erwartenden Fußgängeraufkommens dar.

8. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet kann durch die vorhandenen öffentlichen Wasserbezugsmöglichkeiten mengen- und druckmäßig ausreichend versorgt werden.

8.2 Abwasserableitung

Der Planbereich wird über das bestehende Mischkanalnetz entsorgt.

Unverschmutzte Niederschlagswässer werden jedoch separat dem Vorfluter Neckar zugeleitet.

8.3 Abwasserreinigung

Die Gemeinde Deißlingen ist an die Kläranlage der Großen Kreisstadt Rottweil angeschlossen.

Diese Kläranlage hält ausreichend Kapazitäten vor um die zusätzlich aus dem Plangebiet anfallenden Abwässer schadlos reinigen zu können.

8.4 Stromversorgung, Fernmeldetechnik

Die Stromversorgung erfolgt über Einrichtungen und Anlagen der ENRW Rottweil.

Entsprechend den künftig erforderlichen Leistungsabnahmen erfolgt die Versorgung entweder über die bestehende Station (Weg am Wasser) oder über betriebseigene Stationen der anzusiedelnden Nutzer.

Im Zuge der Erschließung werden die bestehenden fernmeldetechnischen Einrichtungen der Deutschen Telekom AG unterirdisch erweitert.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften sind so festgesetzt, dass die künftigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sich in das Ortsbild einfügen und rücksichtsvoll auf die angrenzenden Nutzung reagieren.

10. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die entstehenden Baukosten werden wie folgt geschätzt:

•	Straßenbau und Gehwege	ca. DM	110.000,00
•	Kanalisation	ca. DM	40.000,00
•	Regenwasserableitung	ca. DM	40.000,00
•	Wasserleitung	ca. DM	10.000,00

11. ZEITLICHE REALISIERUNG

Die Gemeinde beabsichtigt, unmittelbar nach Rechtskraft der Planung, die erforderlichen Erschließungsarbeiten durchzuführen.

12. PLANSTATISTIK

12.1 Flächengliederung/ha

	Gesamtfläche	Teilfläche	
Fläche des Geltungsbereiches	**0,61**		**ha**
./. öffentliche Verkehrsfläche		0,03	ha
Nettobaufläche	**0,58**		**ha**

Aufgestellt:

Deißlingen, den 20.02.2001

GEMEINDE 2 DEISSLINGEN

.....

(W. Wesner)
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Deißlingen, den 19.4.2002

GEMEINDE 2 DEISSLINGEN

.....

(W. Wesner)
Bürgermeister